

3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Garage in Neustift am Walde - Erstbezug nach Komplett-Sanierung



Objektnummer: 199397034

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	218,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	324,80 €
USt.:	38,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

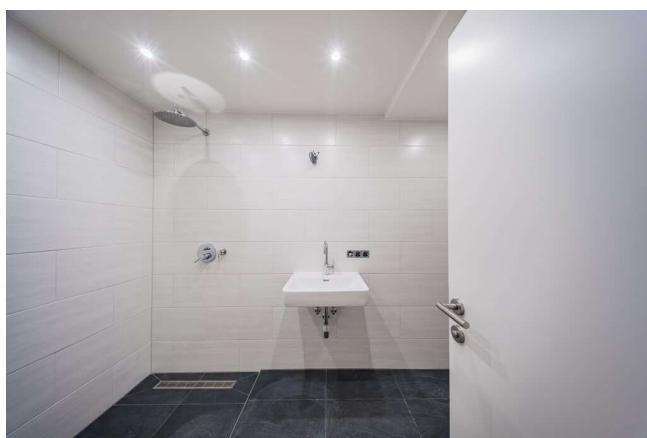
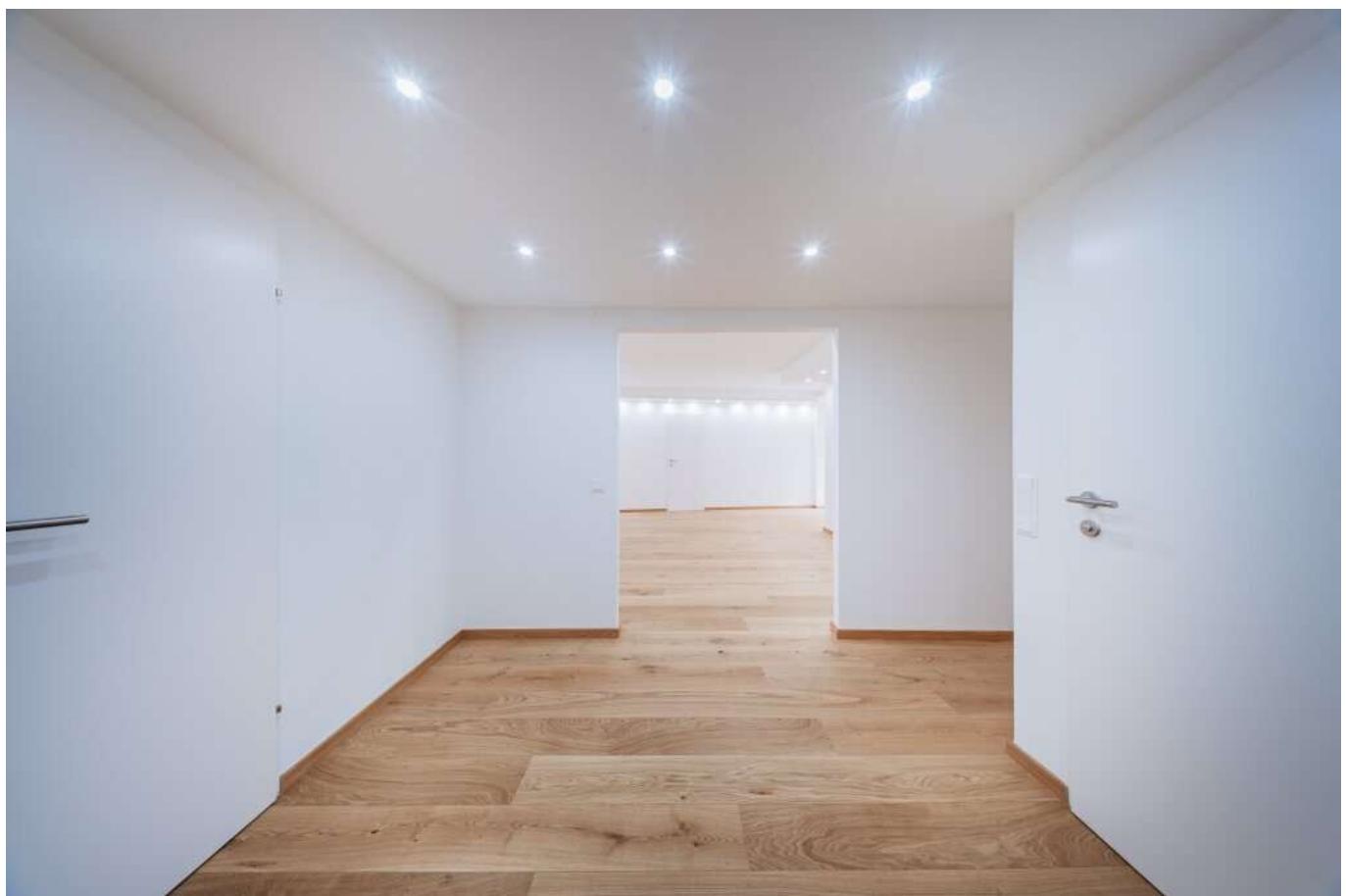
Ihr Ansprechpartner

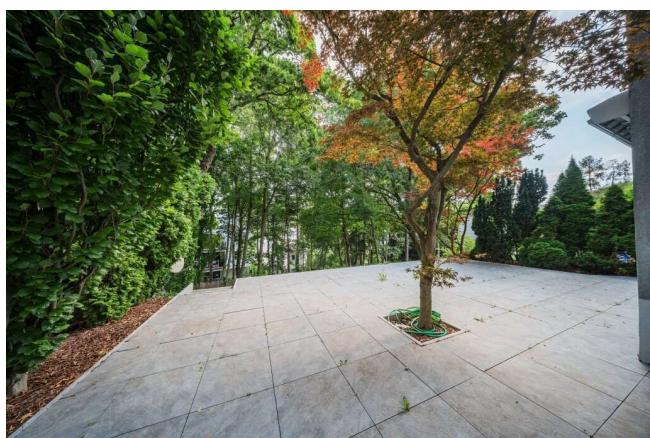


Ing. Dominic Lorenz

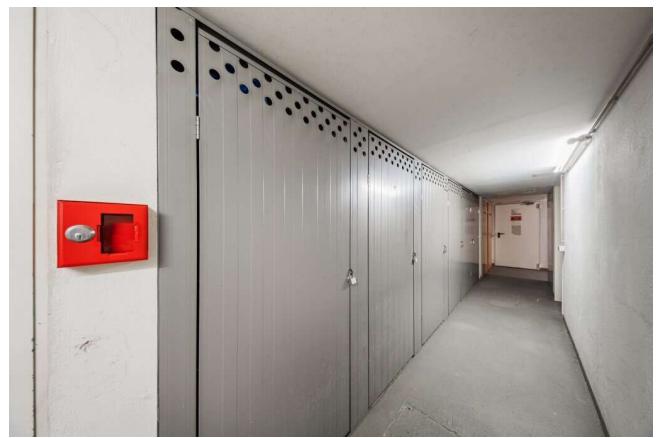
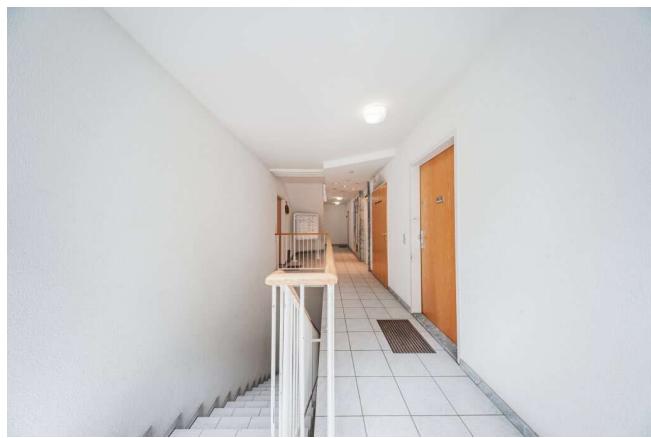
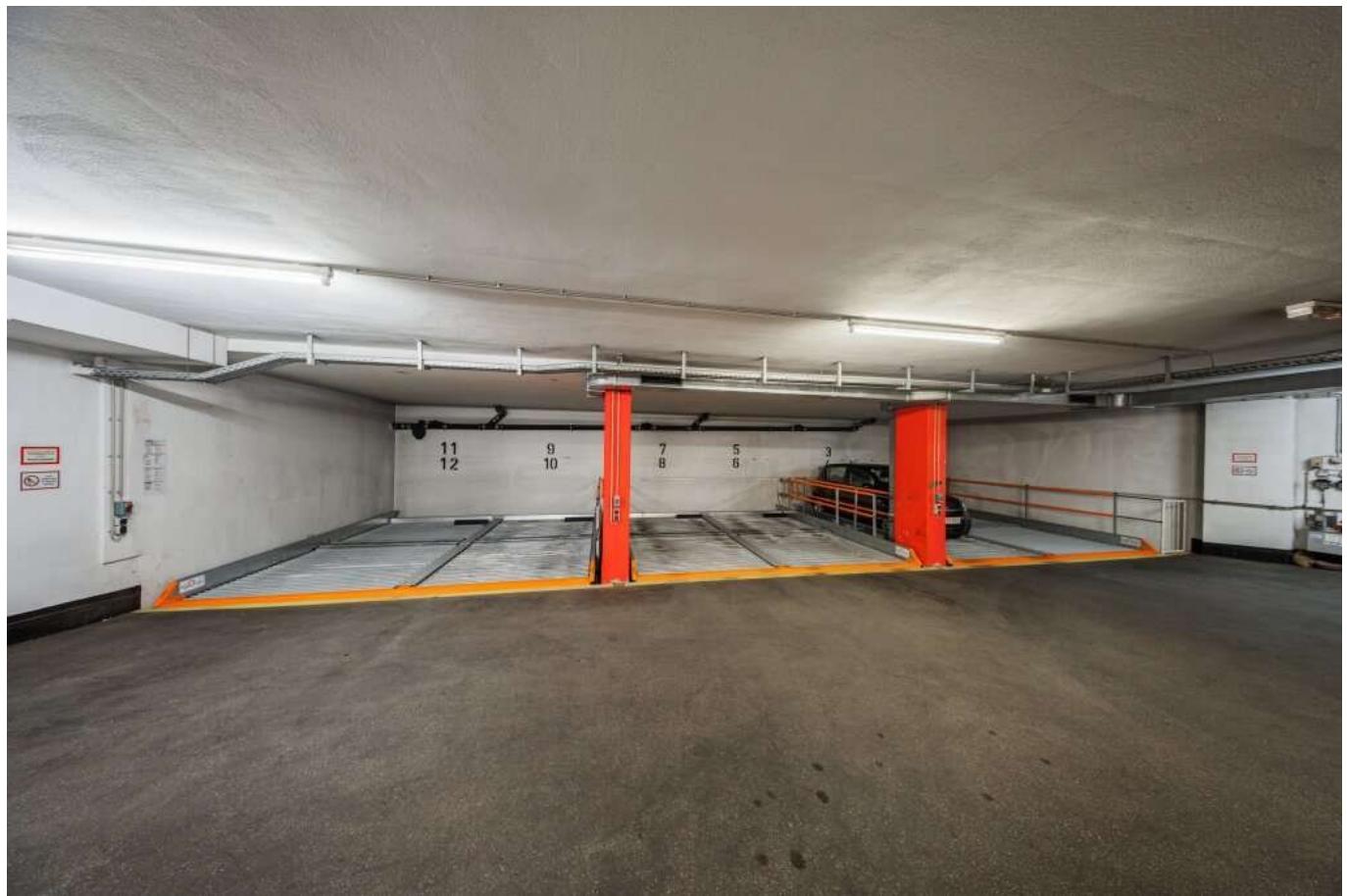
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH













0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

In **absoluter Ruhelage** des begehrten 19. Bezirks, **Neustift am Walde**, erwartet Sie eine hochwertig **generalsanierte 3-Zimmer-Gartenwohnung**, die **modernen Wohnkomfort** mit **idyllischem Grünraum** verbindet. Auf rund **93 m² Wohnnutzfläche** präsentiert sich die Wohnung hell, einladend und perfekt geschnitten – ergänzt durch eine großzügige **Terrasse von ca. 38 m²** und einen beeindruckenden **Eigengarten von ca. 218 m²**, der Ihnen maximale Privatsphäre bietet. Zusätzlich steht ein **Kellerabteil (1,6 m²)** sowie ein **großer Gemeinschaftsgarten** zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die ruhige, gepflegte Wohnhausanlage mit insgesamt nur 10 Einheiten wurde Anfang der 1990er-Jahre errichtet und liegt abgeschirmt auf der rückseitigen Grundstücksseite – vollständig uneinsichtig und eingebettet in viel Grün. Eine ideale Wohnatmosphäre für Menschen, die naturnahes Wohnen mitten in der Stadt schätzen.

Highlights der Wohnung

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse & Garten
- 2 ruhige Schlafzimmer
- Moderne Kompletsanierung 2025 – hochwertig & bezugsfertig
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Zwei praktische Abstellräume
- Ideale Süd-/West-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- Hochwertige Ausstattung: Eichendielen, moderne Verfliesungen, Fernwärme & Radiatorenheizung

Ausstattung der Wohnanlage

- Personenlift

- Sauna bzw. Fitnessbereich zur freien Nutzung
- Fahrradraum
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten
- Eigenes Kellerabteil auf Wohnebene
- **Garagenstellplatz im Eigentum** bzw. großzügiger Rampenstellplatz (optional zum Kauf)

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Sanierung und einer außergewöhnlich großen privaten Grünfläche macht diese Gartenwohnung zu einer seltenen Gelegenheit in einer der gefragtesten Lagen Döblings – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die einen stilvollen Rückzugsort mit perfekter Stadtanbindung suchen.

Virtuelle Besichtigung:

(Link bitte kopieren und im Browser öffnen)

<https://my.matterport.com/show/?m=bUGE3VFA1co>

(der Rundgang wurde vor der Errichtung der Terrasse aufgenommen, die fertiggestellte Terrasse sehen Sie jedoch in den Fotos)

Raumaufteilung

- Vorraum
- WC
- Abstellraum / Garderobe
- Wohnküche mit zusätzlichem Abstellraum
- Badezimmer mit ebener Dusche & Waschtisch
- Zimmer 1 mit Zugang zur Terrasse

- Zimmer 2
- Kellerabteil

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter
[0660/37 99 66 1](tel:06603799661) zur Verfügung.

Besuchen Sie auch meine Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap